III. ശ്രദ്ധക്ഷണിക്കൽ

(1) ഫ്ളാറ്റുകളിൽ താമസിക്കുന്നവരുടെ പ്രശ്നങ്ങൾ

ശ്രീ. എം.കെ. മുനീർ : സർ, കേരളത്തിലെ സ്ഥലദൗർലഭ്യം അംബര ചുംബികളുടെ ബാഹുല്യം അനിവാര്യമാക്കിയിരിക്കുന്നു. വാസസ്ഥലം ലഭ്യമ ല്ലാതെ ഫ്ളാറ്റ് സംസ്കാരത്തിലേക്ക് തിരിയാൻ ജനങ്ങളെ നിർബന്ധിക്കുന്ന സാഹചര്യമാണ് ഇന്നുള്ളത്. ഫ്ളാറ്റ്സ് ആന്റ് ഫാക്ട്സ് എന്ന ഗ്രന്ഥത്തിൽ ശ്രീ. ഗോപിനാഥ റാവു എഴുതിയ വരികൾ കേരളത്തിലും അന്വർത്ഥമാണ്. "Rapid urbanisation has resulted in scarcity of land in cities and has led to a vertical growth of buildings''. എന്നാൽ ഈ ഫ്ളാറ്റുകൾ എണ്ണത്തിൽ പെരുകു ന്തോറും നിയന്ത്രണാതീതമായി പ്രശ്നങ്ങൾ ഉടലെടുക്കുകയാണ്. ഫ്ളാറ്റു കൾ വിലയ്ക്കെടുത്ത് താമസിക്കാനെത്തുന്ന ആയിരങ്ങൾ കബളിപ്പിക്കപ്പെ ടുന്ന കഥകൾ കേരളത്തിൽ നിത്യദുരന്തങ്ങളായി മാറിയിരിക്കുകയാണ്. ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാതാക്കളിൽനിന്നും അവർ വിലയ്ക്കെടുക്കുന്ന ഉപഭോക്താ ക്കളെ സംരക്ഷിക്കാൻ നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്ത് ഒരു നിയമനിർമ്മാണം നടക്ക ണമെന്നും ഓണർഷിപ്പ് ഓഫ് ഫ്ളാറ്റ്സ് ആക്ട് അനുസരിച്ച് നിയമവിധേയമാ ക്കണമെന്നും അഭ്യർത്ഥിക്കുന്നതിനുവേണ്ടിയാണ് ഈ ശ്രദ്ധക്ഷണിക്കുന്നത്. ആദ്യമായി ഇത്തരത്തിൽ ഒരു നിയമം നിലവിൽ വന്നത് മഹാരാഷ്ട്രയിലാണ്.

(അദ്ധ്യക്ഷ വേദിയിൽ മിസ്റ്റർ ഡെ. സ്പീക്കർ)

അതിനുശേഷം വെസ്റ്റ് ബംഗാളിൽ വന്നു. വെസ്റ്റ് ബംഗാൾ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട്, ഗുജറാത്ത് ഓണർഷിപ്പ് ഓഫ് ഫ്ളാറ്റ്സ് ആക്ട് 1972-ൽ വന്നു. കർണാടക അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1973-ൽ വന്നു. ഉത്തർപ്രദേശ് ഓണർഷിപ്പ് ഓഫ് ഫ്ളാറ്റ്സ് ആക്ട് 1975-ൽ ഡെൽഹി അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1986-ൽ. അവസാനം തമിഴ്നാട് അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് 1994-ൽ. ഇതുപോലെ ഒരു ആക്ട് തീർച്ച യായും കേരളത്തിലും വേണം എന്നതാണ് അഭ്യർത്ഥന. എന്തിനാണ് ഇങ്ങ നെയൊരു നിയമം. ഇന്ന് ഒരു ഫ്ളാറ്റ് ഉപഭോക്താവ് നിർമ്മാതാവിൽനിന്ന് വാങ്ങുമ്പോൾ ആദ്യമായി പ്രോപ്പർട്ടി രജിസ്ട്രേഷൻ നടക്കുന്നു. അതായത് ഭൂമിക്ക് അല്ലെങ്കിൽ ഫ്ളാറ്റിന് അൺ ഡിവൈഡഡ് ഷെയർ എടുത്തുകൊ ണ്ടാണ് ഉപഭോക്താവ് ആദ്യമായി ഇതിലേക്ക് കടന്നുവരുന്നത്. പിന്നെ ഫ്ളാറ്റ് നിർമ്മാതാവും ഷെയർ ഹോൾഡറും ആ പ്ളോട്ടിൽ ഫ്ളാറ്റു പണിയാൻ ഒരു കോൺട്രാക്ട് ഉണ്ടാക്കുന്നു. പക്ഷേ ഈ ഘട്ടത്തിൽ പ്രോപ്പർട്ടി പണയപ്പെടു ത്തിയിട്ടുണ്ടോ, പ്രോപ്പർട്ടിയുടെ പേരിൽ ലോൺ ഉണ്ടോ എന്നുള്ള കാര്യ മൊക്കെ മറച്ചുവയ്ക്കുന്നു. അങ്ങനെ സ്ഥലം ഉടമ ഉപഭോക്താവിന് എല്ലാ ഉറപ്പും കൊടുത്തുകൊണ്ട് ഡ്യോക്യുമെന്റേഷനും ചെയ്തുകൊടുക്കുന്നു. അതിലേക്ക് ഉപഭോക്താവ് താമസം ആരംഭിക്കുമ്പോഴാണ് ഏതെങ്കിലും ബാങ്കിന്റെ സിൻഡിക്കേറ്റ് ബാങ്കിന്റേയോ, ലോർഡ് കൃഷ്ണാ ബാങ്കിന്റേയോ ഒരു കത്ത് അവിടെ താമസമാക്കിയ ഉപഭോക്താവിന് കിട്ടുന്നത്. ഫ്ളാറ്റിൽ താമസമാക്കിയ ഉപഭോക്താവ് നോട്ടീസ് കിട്ടുമ്പോഴാണ് സംഭവമറിഞ്ഞ് ഞെട്ടുന്നത്. അയാൾ ബാങ്കിൽ പോയി അന്വേഷിക്കുമ്പോഴാണ് അറിയുന്നത് തനിക്ക് ഷെയറുള്ള ഭൂമി പണയത്തിലാണെന്ന്. 36 ലക്ഷം രൂപയോളം ചില പ്പോൾ സ്ഥലം ഉടമ ബാങ്കിൽനിന്ന് കടം എടുത്തിട്ടുണ്ടാകും. 15% പലിശയും ചേർത്ത് അത് കൊടുത്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ ഫ്ളാറ്റിൽനിന്ന് ഇറക്കിവിടാനും, വേണ

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

മെങ്കിൽ ഫ്ളാറ്റ് ലേലം ചെയ്യാനും ചിലപ്പോൾ വിൽക്കാനും ബാങ്കിന് അധികാരമുണ്ട്. മറ്റുള്ള രജിസ്ട്രേഷനൊന്നും ബാങ്കിന് പ്രശ്നമല്ല. കാരണം ബാങ്കിന്റെ നിയമവും ആക്ടുമൊക്കെ വേറെയാണ്. ഈ രജിസ്ട്രേഷനിൽ തന്നെ ചില കബളിപ്പിക്കൽ നടക്കുന്നു. ഒരു വില്ലേജിലാണ് ഫ്ളാറ്റ് എങ്കിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ ചെയ്ത് കൊടുക്കുന്നത് മറ്റൊരു വില്ലേജിലാണ്. ഇതിന് ഒരു എം.ഒ. സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ ആവശ്യമേയുള്ളൂ. ഈ എം.ഒ. സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കൊടുക്കുന്നതിൽ രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥരടക്കം ഈ ബിൽഡർക്ക് സഹായിയായി നിന്നുകൊണ്ട് ഈ കബളിപ്പിക്കലിൽ ഭാഗഭാക്കാകുന്നതു കൊണ്ട് പാവം ഉപഭോക്താവ് നട്ടം തിരിയുകയാണ്. ഇതിൽ ഏറ്റവും കഷ്ടപ്പെടുന്നത് എൻ.ആർ.ഇ.കളാണ്. ഈ അടുത്ത് ഒരു സംഭവമുണ്ടായി. ഒരു പാവം എൻ.ആർ.ഇ. ഫ്ളാറ്റ് വിലയ്ക്കെടുത്തു ധാരാളം പൈസ കൊടുത്തു. 90% പൈസ കൊടുത്തു. പക്ഷേ രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തിയിരുന്നില്ല. കാരണം അദ്ദേഹത്തിന് തിരിച്ചുപോകാനുള്ളതുകൊണ്ട്, തിരിച്ചുപോയശേഷമേ രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്താൻ പാടുള്ളൂ എന്ന ദുരുദ്ദേശത്തോടുകൂടിതന്നെ ബിൽഡർ രജിസ്ട്രേഷൻ നീട്ടിക്കൊണ്ടുപോയി. എൻ.ആർ.ഇ.ക്ക് തിരിച്ചുപോകണം. അദ്ദേഹം തിരിച്ചുപോയി. രജിസ്ട്രേഷൻ നടത്തിയിരുന്നില്ല, പണം കൊടുത്തിരുന്നു. തിരിച്ചു വന്നപ്പോഴാണ് സംഭവം അറിയുന്നത്. ഫ്ളാറ്റ് മറിച്ചു വിറ്റിരിക്കുന്നു. ഭാഗ്യത്തിന് ഈ എൻ.ആർ.ഇ. ക്ക് അൽപ്പം സ്വാധീനമുള്ളതുകൊണ്ട് അദ്ദേഹം ഇവിടത്തെ ഉന്നതരായ ആളുകളെ വിവരം അറിയിച്ച് അവർ ശക്തമായി ഇതിൽ ഇടപെട്ടതുകൊണ്ട് അവർക്ക് ഫ്ളാറ്റ് കിട്ടി. എന്നാൽ മറ്റൊരു പാവം എൻ.ആർ.ഇ. സ്വാധീനമൊന്നും ഇല്ലാത്ത ഒരു എൻ.ആർ.ഇ.യ്ക്ക് ഒരു സംഭവമുണ്ടായി. ഇതുപോലെതന്നെ നോട്ടീസ് കിട്ടുമ്പോഴാണ് അദ്ദേഹം വാങ്ങിയ സ്ഥലം പണയത്തിലാണെന്ന് മനസ്സിലാക്കുന്നത്. അദ്ദേഹം ഓടി തിരിച്ചുവന്ന് ബിൽഡറെ കണ്ടു. അപ്പോൾ ബിൽഡർ പറഞ്ഞു സംഭവം ശരിയാണ് ബാങ്കിൽ ഇതിന്റെ സ്ഥലം ഞാൻ പണയപ്പെടുത്തിയിരിക്കുകയാണ്. ഉടൻതന്നെ എനിക്ക് രജിസ്ട്രേഷൻ ചെയ്ത് തരണമെന്ന് എൻ.ആർ.ഇ. പറഞ്ഞപ്പോൾ ബിൽഡർ പറഞ്ഞു അതിനൊരു വഴിയുണ്ട്. കുറച്ച് പണം നിങ്ങൾ തരികയാണെങ്കിൽ ഞാൻ അത് ബാങ്കിൽ കൊടുത്താൽ രജിസ്ട്രേഷൻ നടപടികൾ പൂർത്തിയാക്കാം. അതിന് ഒരു വഴിയുള്ളത് താഴെ കുറച്ച് സ്ഥലം ബാക്കിയുണ്ട്. ആ സ്ഥലംകൂടി നിങ്ങൾ എടുക്കുക. നിങ്ങൾക്ക് വേണമെങ്കിൽ ഒരു കൊമേഴ്സ്യൽ കോംപ്ലക്സോ മറ്റോ അവിടെ കെട്ടാമെന്നുപറഞ്ഞ് താഴത്തുള്ള ഒരു സ്ഥലം 8 ലക്ഷം രൂപയ്ക്ക് വീണ്ടും രജിസ്റ്റർ ചെയ്തു. ആ സമയത്താണ് മനസ്സിലാക്കുന്നത് ഇദ്ദേഹം വിറ്റിട്ടുള്ള ഈ സ്ഥലം അവിടെ മറ്റ് ഫ്ളോട്ട് ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള കോമൺ ലോബിയാണ്. അതായത് 1200 ഓളം സ്ക്വയർ ഫീറ്റിന് പൈസ കൊടുത്തുകൊണ്ട് കേറുന്ന ഉപഭോക്താവിന് അദ്ദേഹത്തിന്റെ ഫ്ളാറ്റിന് 900 സ്ക്വയർ ഫീറ്റ് മാത്രമേയുള്ളൂ. ബാക്കി വരുന്നത് ഈ കോമൺ ലോബിയുടെ പൈസയാണ്. അങ്ങനെ വേറെ ഒരാൾക്ക് കൊടുത്തിട്ടുള്ള ലോബി അവിടെയുള്ള ഉപഭോക്താവ് അറിയാതെ മറിച്ച് വിൽക്കുന്നു. കേരളത്തിൽ പലയിടങ്ങളിലായി നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളാണ് ഞാൻ പറയുന്നത്. അതുപോലെ '94-ൽ പ്രോജക്ട് തുടങ്ങിയിട്ട് '99 ആയിട്ടും തീരാത്ത പ്രോജക്ടുകളുണ്ട്. ഇതിനിടയിൽ പല റെഗുലേഷൻസും മാറുന്നു. ഇപ്പോൾ ഫയർ റെഗുലേഷൻസ് '94-ൽ ഉള്ളതിനുശേഷം ഇപ്പോൾ മാറിയിട്ടുണ്ട്. ഇപ്പോഴത്തെ റെഗുലേഷൻസ് അനുസരിച്ച് തീ കെടുത്താൻ വേണ്ടി വരുന്ന ഫയർഎഞ്ചിന് ആ ഫ്ളാറ്റിനുചുറ്റും ഓടിച്ചുപോകാനുള്ള സ്ഥലം അവിടെ ഉണ്ടാകണമെ

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

ന്നാണ് പുതിയ നിയമം. പക്ഷെ 1994-ൽ ആരംഭിച്ചിട്ടുള്ള ഫ്ളാറ്റുകളിൽ ഈ നിയമം ഒരിക്കലും ബാധകമാക്കാൻ സാധിക്കുന്നില്ല. കാരണം അതിനനുസരിച്ചുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ ഇല്ല. ഇപ്പോൾ കോടതിയും ഇടപെട്ടിട്ട് ഈ എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും ഉണ്ടെങ്കിലേ ഇനി ഫ്ളാറ്റ് തുടർന്ന് കൺസ്ട്രക്ട് ചെയ്യാൻ പാടുള്ളൂ എന്ന് പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. ഇതിലൊക്കെ കഷ്ടപ്പെടുന്നത് പാവം ഉപഭോക്താക്കളാണ്. ഇലക്ട്രിസിറ്റി കണക്ഷൻ, പെർമനന്റ് ഇലക്ട്രിസിറ്റി കണക്ഷൻ കൊടുക്കാമെന്ന് എഴുതി ഒപ്പിട്ടശേഷമാണ് ഇവരെ അതിലേക്ക് കയറ്റുന്നത്. അതിനുവേണ്ടി ഒരു ലക്ഷം രൂപ ഇവരിൽനിന്ന് വാങ്ങുന്നുണ്ട്. എന്നാൽ പെർമനന്റ് ഇലക്ട്രിസിറ്റി കണക്ഷൻ കൊടുക്കുന്നില്ല. ഇപ്പോഴും ടെമ്പററി കണക്ഷനാണ് പല ഫ്ളാറ്റുകളിലും, അതുകൊണ്ട് പലപ്പോഴും ഇലക്ട്രിസിറ്റി ഇല്ല. അത് കൊടുക്കേണ്ടതാരാണ് ബിൽഡറാണ്. ബിൽഡർ കൊടുക്കുന്നില്ല. അങ്ങനെ ഘെരാവോ ചെയ്ത് ബിൽഡർമാരെക്കൊണ്ട് കൊടുപ്പിക്കുന്ന അവസ്ഥയാണ് ഉപഭോക്താക്കൾക്കുള്ളത്. ഇങ്ങനെ പല തരത്തിലുള്ള പ്രശ്നങ്ങളും ഉണ്ടാകുന്നു. ഈ അടുത്ത് വേറൊരു ഫ്ളാറ്റിലുണ്ടായ സംഭവം, ഇതുപോലെ ഒരു എൻ.ആർ.ഇ. തിരിച്ചുവന്നപ്പോൾ ഡോക്യുമെന്റേഷൻ ചെയ്യാനുള്ള പൈസ ഇപ്പോൾ എന്റെ കൈയിലില്ല. നിങ്ങളോട് ഞാൻ വാങ്ങിയത് ശരിയാണ്. അതുകൊണ്ട് ഡോക്യുമെന്റേഷൻ ചെയ്യാനുള്ള പൈസ് നിങ്ങൾ എനിക്ക് തരണം. ഞാൻ 2002-ലേക്ക് ഡേറ്റഡ് ചെക്ക് നിങ്ങൾക്ക് അതിന് തരാമെന്നാണ്. ആ 2002 ആകുമ്പോഴേക്കും ഈ ആളുകൾ ഉണ്ടാകില്ല. അവർ കമ്പനി പൂട്ടിയിട്ട് പോയിട്ടുണ്ടാകും. ഇതിനെക്കുറിച്ച് ബിൽഡേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ തന്നെ ഒരു കാര്യം പറയുന്നു. അതിൽനിന്നു തന്നെ കാര്യം വ്യക്തമാണ്. ബിൽഡേഴ്സ് അസോസിയേഷന്റെ ആധികാരികമായ ഒരു പ്രസ്താവന It is the one time builders who play all the mischief. They enter the trade without sound knowledge or background. After creating confusion they disappear without a trade. ഇങ്ങനെ ആളുകൾ ഇതിലേക്ക് വരുന്നുണ്ട്; ഇതുപോലെ കബളിപ്പിച്ച് അവർ മുങ്ങുകയാണ്. ഇവരിൽ നിന്ന് ഉപഭോക്താവിന് രക്ഷപ്പെടാൻ ഒരു മാർഗ്ഗവുമില്ല. കൺസ്യൂമർ പ്രൊട്ടക്ഷൻ ആക്ടുപ്രകാരം സാധിക്കുമെന്ന് പറയുന്നു. ഇപ്പോൾ പക്ഷെ അത് കാലതാമസമെടുക്കുന്നു. 1993-ൽ വന്ന ഒരു ഭേദഗതിയിൽ ഹൗസിംഗ് കൺസ്ട്രക്ഷൻ കൺസ്യൂമർ പ്രൊട്ടക്ഷൻ ആക്ടിന്റെ ഭാഗമായി ഹൗസിംഗ് കൺസ്ട്രക്ഷൻ എന്നു പറയുന്ന ഒരു പുതിയ ഹെഡ്ഡിംഗിൽ തന്നെ ക്ളാസ് 2(1) (ഒ) എന്ന് പറയുന്ന ഒരു പുതിയ വകുപ്പോടുകൂടി ഇതിന് ചില നിയമങ്ങൾ ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുണ്ട്. പക്ഷെ അതിന് എത്രയോ കാലതാമസമുണ്ടാകും, പോലീസിന് ഇതിൽ ഇടപെടാൻ കഴിയുകയില്ല. സിറ്റി പോലീസ് കമ്മിഷണറുടെ ഒരു പ്രസ്താവന ഇതിൽ വന്നിട്ടുണ്ട്. അദ്ദേഹം പറഞ്ഞിരിക്കുന്നത് "The police have a lot of limitations to initiate action as these are Civil complaints." പോലീസിന് ഒന്നും ചെയ്യാൻ പറ്റാത്ത അവസ്ഥയാണ്. ഇവിടെയുള്ള പാവം എൻ.ആർ.ഐ.കൾ അവർ ഗൾഫ് രാജ്യങ്ങളിൽ പോയി അദ്ധ്വാനിച്ച് ഒരു സ്വപ്നമായി അവർ വിലയ്ക്കെടുക്കുന്ന ഫ്ളാറ്റ് അവർക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ കഴിയാതെ ദുരന്തത്തിലേയ്ക്കു പോകുന്ന ധാരാളം സംഭവങ്ങൾ ഇന്ന് പല പത്രങ്ങളിലും നമുക്ക് വായിക്കാൻ സാധിക്കുന്നു. അതുകൊണ്ട് ഈ നിയമം നിർബന്ധമാണ്. തമിഴ്നാട് അപ്പാർട്ടുമെന്റ് ഓണർഷിപ്പ് ആക്ട് തുടങ്ങുന്നതുതന്നെ ഇതൊക്കെ നിയന്ത്രിക്കാനുള്ള വകുപ്പുകളോടുകൂടിയാണ്. അതിന്റെ ഇൻട്രോഡക്ഷൻ മാത്രം പറഞ്ഞുകൊണ്ട് ഞാൻ നിറുത്താം.

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

The construction of flat for sale on ownership basis has become a permanent profession under house building activities. In order to prevent malpractice prevalent in an extensive scale in the areas where construction and sale of flats on ownership basis എന്നു പറഞ്ഞിട്ട് അതിൽ പറയുന്നത് :

The delay in conveying the title of the land and building;.....

Defects in the construction of the building;.....

Flat construction different from the sanctioned plan;.....

Construction without following regulations;.....

Delay in delivery of possession;

Using sub-standard materials in construction of flats;

Inordinate delay in forming flat owners association and conveying titles to integral purchases.

ഇങ്ങനെയുള്ള പ്രശ്നങ്ങളൊക്കെ പരിഹരിക്കാൻ ഒരു നിയമം വന്നേ മതിയാകൂ. നല്ല രീതിയിൽ ഫ്ളാറ്റുകൾ നടത്തുന്ന ധാരാളം ആളുകളുണ്ട്. അതു ഞാൻ സമ്മതിക്കുന്നു. പക്ഷേ ഇതിലെ കള്ളനാണയങ്ങളെ തിരിച്ചറിഞ്ഞ് അവരെ നിയമത്തിന്റെ മുൻപിൽ കൊണ്ടുവരുന്നതിനുവേണ്ടി നിർബന്ധമായും ഈ ആക്ട് കൊണ്ടുവരുന്നതിന് ഈ സർക്കാർ മുൻകൈയെടുക്കണമെന്ന് അഭ്യർത്ഥിച്ചുകൊണ്ട് നിറുത്തുന്നു.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. പാലൊളി മുഹമ്മദ് കുട്ടി) : സർ, കേരളത്തിലെ പട്ടണപ്രദേശങ്ങളിൽ ഫ്ളാറ്റുകളുടെ നിർമ്മാണം ഗണ്യമായി വർദ്ധിച്ചുവന്ന സാഹചര്യത്തിൽ ചില നിയന്ത്രണങ്ങളുടെ ആവശ്യകത സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെടുകയും തുടർന്ന് നടത്തിയിട്ടുള്ള ചർച്ചകളുടേയും പഠനത്തിന്റേയും വെളിച്ചത്തിൽ ഫ്ളാറ്റുനിർമ്മാണത്തിൽ ചില നിയന്ത്രണങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ട് 23.8.95-ൽ ഒരു ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ഉണ്ടായി. അത് അനുസരിച്ച് വികസന അതോറിറ്റികൾ ഉള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം ഒരു വിദഗ്ദ്ധ സമിതിയുടെ അംഗീകാരത്തിന് വിധേയമാക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. സംസ്ഥാന തലത്തിൽ ഇതിനായി തദ്ദേശഭരണ വകുപ്പുസെക്രട്ടറി അദ്ധ്യക്ഷനായി ഒരു റിവ്യൂകമ്മിറ്റിയെ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. കവറേജ്, സെറ്റ് ബാക്ക് എന്നീ കാര്യങ്ങളിൽ അയവുവരുത്താൻ പാടില്ലെന്നും ജലവിതരണത്തിനും സ്വീവേജ് സംസ്ക്കരണത്തിനുമുള്ള സംവിധാനങ്ങൾ നിർമ്മാതാക്കൾ ഏർപ്പെടുത്തണമെന്നും നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നല്കുമ്പോൾ ഈ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടോയെന്ന് ലൈസൻസിംഗ് അധികൃതർ പരിശോധിക്കേണ്ടതാണെന്നും നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായ ഫ്ളാറ്റുകൾ ഓരോരുത്തരും വാങ്ങുന്നതോടുകൂടി അവ അതാത് ഉടമകളുടേതായി മാറുന്നു. പിന്നീട് നിർമ്മാതാവിന് ബാദ്ധ്യതയില്ല. അതുകൊണ്ടു ഫ്ളാറ്റുകൾ വാങ്ങുമ്പോൾത്തന്നെ ആവശ്യമായ സൗകര്യങ്ങൾ ലഭ്യമാണോയെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതായിട്ടുണ്ട്. പ്രത്യേകിച്ച് ശുദ്ധജലവിതരണം, മാലിന്യസംസ്ക്കരണം, തുറസ്സായ സ്ഥലം, വെളിച്ചം തുടങ്ങിയവ ലഭ്യമാണോയെന്നും, അംഗീകൃത പ്ളാൻ അനുസരിച്ചാണോ നിർമ്മാണം നടത്തിയതെന്നും ഫ്ളാറ്റു വാങ്ങുന്നവർ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതായിട്ടുണ്ട്. ഫ്ളാറ്റ് വാങ്ങുന്നവരുടെ ശ്രദ്ധയിൽ ഈ വക കാര്യങ്ങൾ കൊണ്ടുവരുന്നതിന്വേണ്ടി ഗവണ്മെന്റ് ശ്രമിച്ചിട്ടുണ്ട്. ബഹു. മെമ്പർ ഇവിടെ ഉന്നയിച്ചിട്ടുള്ളത് ഇപ്പോൾ ഫ്ളാറ്റ് വാങ്ങുന്നവരുടെ താൽപ്പര്യം പൂർണ്ണമായി

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly

സംരക്ഷിക്കുന്നതിന് ഒരു പ്രത്യേക നിയമനിർമാണം തന്നെ വേണമെന്ന ആവശ്യം പരിശോധിച്ചുവരികയാണ്. ആവശ്യമെന്നു ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടാൽ തീർച്ച യായിട്ടും പുതിയ ഒരു നിയമനിർമാണം കൊണ്ടുവരാൻ ഗവണ്മെന്റ് തയ്യാറാ ണ്.

ശ്രീ. എം.കെ. മുനീർ : അങ്ങനെ നിയമം കൊണ്ടുവരാൻ ശ്രദ്ധിക്കു മെന്ന് പറഞ്ഞതിലുള്ള സന്തോഷം രേഖപ്പെടുത്തുന്നതോടൊപ്പം ആ നിയമം വരുന്നതുവരെ ഈ പ്രശ്നങ്ങളുള്ള ഉപഭോക്താക്കൾക്ക് അവരുടെ പ്രശ്ന ങ്ങൾ അവതരിപ്പിക്കാൻ ഒരു ഹിയറിംഗ് സർക്കാർതലത്തിൽ കേൾക്കുന്ന തിനും ആ പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിച്ചുകൊടുക്കുന്നതിനുമുള്ള എന്തെങ്കിലും ഒരു സംവിധാനം സർക്കാരിന്റെ ഭാഗത്തുനിന്ന് ഉണ്ടാക്കാൻ ശ്രമിക്കുമോ?

ശ്രീ. പാലൊളി മുഹമ്മദ് കുട്ടി : അത്തരത്തിൽ പരാതികളുള്ള ആളു കൾ അവരുടെ പരാതി ഗവണ്മെന്റിനെ അറിയിക്കാറുണ്ട്. അതുമായി ബന്ധ പ്പെട്ട ആളുകളെ വിളിച്ചുകൊണ്ട് ഹിയറിംഗ് നടത്താറുണ്ട്. തീരുമാനങ്ങൾ എടുക്കാറുണ്ട്.

(2) സംസ്ഥാനത്തെ ഗ്രാമീണ ശുചിത്വ സംവിധാനങ്ങൾ മെച്ചപ്പെടുത്തേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകത

ശ്രീമതി എൻ.കെ. രാധ : സർ, സംസ്ഥാനത്തെ ഗ്രാമീണ ശുചിത്വ സംവിധാനങ്ങൾ മെച്ചപ്പെടുത്തേണ്ടതിന്റെ ആവശ്യകതയിലേയ്ക്കാണ് ബഹു. മന്ത്രിയുടെ ശ്രദ്ധ ക്ഷണിക്കുന്നത്. സംസ്ഥാനത്തിലെ ജനങ്ങളുടെ ആരോഗ്യ സംരക്ഷണത്തിലും രോഗപ്രതിരോധരംഗത്തും മാതൃകാപരമായ നേട്ടം കൈവരിക്കാൻ സഹായകമായ ഒരു പദ്ധതിയാണ് സമ്പൂർണ്ണ ഗ്രാമശുചിത്വ പദ്ധതി. മെച്ചപ്പെട്ട ജീവിതനിലവാരം, ഉയർന്ന ആയുർദൈർഘ്യം, കുറഞ്ഞ ശിശുമരണ നിരക്ക്, സാക്ഷരത തുടങ്ങിയ രംഗത്തെല്ലാം ലോകത്തിലെ വിക സിത രാജ്യങ്ങളുടെ നിലവാരത്തിനൊപ്പം എത്താൻ നമുക്ക് കഴിഞ്ഞിട്ടുണ്ടെ ങ്കിലും എന്നത്തേക്കുമായി അവസാനിച്ചു എന്നു പറയപ്പെട്ടിരുന്ന പകർച്ചവ്യാ ധികൾ ഉൾപ്പെടെ നമുക്ക് ഇന്ന് ഒരു ഭീഷണിയായി മാറിയിരിക്കുകയാണ്. ഉദാ ഹരണത്തിന്, വയറിളക്കരോഗങ്ങൾ, ജാപ്പനീസ് എൻസഫലിറ്റീസ്, ഡങ്ക് ജ്വരം, പ്ളേഗ് തുടങ്ങിയ മാരകരോഗങ്ങൾ അടിയ്ക്കടി ഇവിടെ പ്രത്യക്ഷപ്പെടു കയാണ്. ഒരു കാലത്ത് നിർമ്മാർജനം ചെയ്യപ്പെട്ടിരുന്ന മലമ്പനി പോലുള്ള രോഗങ്ങളും ഇന്ന് നമ്മുടെ രാജ്യത്ത് തിരിച്ചുവന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണ്. ഇതിനുള്ള മുഖ്യകാരണം പരിസര ശുചിത്വത്തിലും മാലിന്യനിർമ്മാർജന ത്തിലും നാം കാണിക്കുന്ന അലംഭാവമാണ്. കേരളത്തിലെ അൻപത്തഞ്ചു ലക്ഷം കുടുംബങ്ങളിൽ 26.26 ലക്ഷം കുടുംബങ്ങൾക്കും ശാസ്ത്രീയ ശുചിത്വ സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലെന്നാണ് കണക്കുകൾ സൂചിപ്പിക്കുന്നത്. ഇതിൽ 3.72 ലക്ഷം കുടുംബങ്ങൾ നഗരങ്ങളിലും 22.54 ലക്ഷം കുടുംബങ്ങൾ ഗ്രാമങ്ങ ളിലും ആണ് ഉള്ളത്. വ്യക്തിശുചിത്വവും പരിസരശുചിത്വവും ഉറപ്പാക്കുന്ന തോടൊപ്പം ഗുണാത്മകമായ ജീവിതശൈലി ഉറപ്പാക്കുകകൂടി വേണം. ഈ അർത്ഥത്തിൽ നോക്കുമ്പോൾ കേരളത്തിൽ കാണുന്ന പകർച്ചവ്യാധികളിൽ നല്ല ഒരു ശതമാനവും ശുചിത്വക്കുറവുമൂലമാണ് ഉണ്ടായിക്കൊണ്ടിരിക്കുന്നത്. വൈറൽ ഫീവർ, ചെങ്കണ്ണ്, വരട്ടുചൊറി, ചിക്കൻപോക്സ് അതുപോലെ തന്നെ അതിസാരവും ഇവിടെ തുടർന്നു നിലനിൽക്കുകയാണ്. ഇങ്ങനെയുള്ള വ്യക്തിശുചിത്വക്കുറവുകൊണ്ടുള്ള രോഗങ്ങൾ ആയിരത്തിൽ പത്തുപേർ എന്ന നിരക്കിൽ കാണുന്നുണ്ട്. പരിസര ശുചിത്വക്കുറവു കൊണ്ടുതന്നെ എലി

LIBRARY ARCHIVES Kerala Legislative Assembly